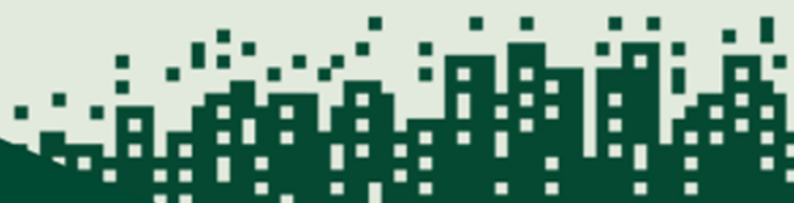


Jongskogen Borettslag

A dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

A dark green silhouette of a city skyline with various building shapes.

Ordinær generalforsamling | 2025

A light green silhouette of a city skyline with various building shapes.

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Jongskogen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Jongskogen Borettslag

Tid: søndag 11.05.2025 kl. 23:59

Sted: Digitalt

Høringsperiode: 05.05.25, kl.09:00 til 07.05.25 kl.12:00

Avstemmingsperiode: 08.05.25 kl 09:00 til 11.05.25 kl.23.59

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Raymond Strand Abrahamsen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Cecilie M. Pettersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Thomas Müller

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte styret informerer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styremedlemmer honoreres med tilsammen Nok 100.000,- for perioden. Styreleder lønnes etter egen avtale med Nok 105.000,-.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100.000,- til intern fordeling. Styreleder får kr. 105.000,-.

6. Saker fra styret

6.1 Vedtektsendring § 12 forkjøpsrett Jongskogen brl. 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene endret.

Borettslagets vedtekter om tildeling av bolig bør derfor endres, slik at det er like tildelingsregler i de tilknyttede borettslagene.

Forslagene går ut på at poengkriteriene fjernes og det legges kun botid i borettslaget til grunn ved tildeling av bolig. I tillegg skal kunngjøring skje på abbl.no og vedoppslag og/eller internt skriv til andelsierne i det aktuelle borettslaget.

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen.

Forslag til vedtak: Se vedlagte skriv om forslag til endring av vedtektenes § 11 om forkjøpsrett for Jongskogen borettslag.

Forslaget godkjennes.

6.2 Endring av Pkt. 2 i husordensreglene

Styret ønsker noen presiseringer i Pkt. 2 i husordensreglene. Endringer fremkommer uthevet.

Hensettelse av løsøre, herunder sykler, kjelker, avfall, møbler o.l. er ikke tillatt i trapperom, korridorer, utendørs eller i fellesrom, som boder og hobbyrom. Styret kan engasjere noen til å fjerne/kaste feilplassert løsøre som ikke er merket med navn uten forvarsel dersom ikke eier er kjent. **Dersom eier er kjent, og ikke fjerner løsøre etter instruks, kan styret engasjere noen for å fjerne/kaste løsøre for andelseier kostnad.**

Barnevogner som ikke er i regelmessig bruk, må plasseres i egen bod. Sykler, sykkelvogner og barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres i fellesbod i 36 på merkede plasser.

Fellesboden i 36 skal ikke benyttes som sykkelverksted. Sykkeldeler og verktøy må oppbevares i egen bod.

Kjelker, tråbiler, barnesykler o.l. kan plasseres i egen fellesbod for barn i 34.

Barnevogner i regelmessig bruk kan plasseres under trapp i kjellergang i oppgang 30 og 36. **Barnevogner skal ikke plasseres i inngangspartiet i 32/34.**

Vasking av bil, skifte av dekk, samt bilreparasjoner er ikke tillatt utenfor inngangspartiene. Dette skal utføres på egen parkeringsplass eller på gjesteparkeringen.

Ballspill skal ikke foregå på platået eller gjesteparkeringen.

Alt ballspill henvises derfor til borettslagets bane ved lekeplassen.

Det er ikke tillatt å benytte platået som parkering.

Innkjøring er kun tillatt for på- og avlesning i perioden 07.00 til 23.00.

Ved overtredelse risikerer bileieren at bilen blir tauet bort for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak: Husordensreglene Pkt. 2 endres i henhold til forslaget.

6.3 Endring av Pkt. 3 i husordensreglene

Styret ønsker noen presiseringer i Pkt. 2 i husordensreglene. Endringer fremkommer uthevet.

I påvente av omdisponering av rommet gjelder følgende:

Hobbyrommet ved inngang i nr. 30 er til fri benyttelse for andelseierne.

Hobbyrommet kan benyttes til reparasjon av sykler, prepping av ski, oppussing av møbler, bygge olabil m.m.

Vanlige regler i forhold til støy gjelder, og bruk skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

I hobbyrommet er det tillatt å lagre midlertidig sykler som er under reparasjon, prosjekter under bygging etc. Med midlertidig menes 2 måneder om ikke annet er avtalt med styret.

Tingene skal merkes med: Navn, Telefonnummer, Dato

Ting som ikke er merket med navn faller under borettslagets eie etter 6 mnd. og kan da evt. selges til inntekt for borettslaget. Ting som er merket med navn og som ikke fjernes etter pålegg, regnes som løsøre, og kan fjernes på andelseiers regning.

Alle som benytter hobbyrommet er ansvarlig for å rydde etter seg, samt å bidra til å holde det ryddig.

Forslag til vedtak: Husordensreglene Pkt. 3 endres i henhold til forslaget.

6.4 Endring av husordensreglene Pkt. 4. Bruk av leiligheten og balkonger

Nåværende tekst: Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det er svært lytt i blokken.

Styrets forslag er å fjerne følgende setning: Det er svært lytt i blokken.

Forslag til ny tekst: Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6.5 Utredning om solceller på taket

Styret ber om mandat fra generalforsamlingen til å utrede mulighetene for å anlegge et solcelle-anlegget på borettslagets tak. Dette kan være med på å redusere energikostnader for borettslaget betydelig. Mandatet vil bli benyttet med tanke på å legge fram et forslag til generalforsamlingen 2026. Se vedlegg som viser et tilbud styret innhentet i forlengelsen av tak-prosjektet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene for solcelle-anlegg på borettslagets tak.

7. Saker fra beboere

7.1 Fysiske generalforsamlinger - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stemning for å få tilbake fysiske GF.

Forslag til vedtak: Mulighet også for hybride fysiske - digitalte GF.

Styrets innstilling: Styret viser til § 7-4. Ordinær generalforsamling. Se pkt 4 under (kursiv). Forslaget strider mot loven. Dersom vedtektene strider mot loven, vil de være ugyldig. Dette er ikke en holdbar situasjon for borettslaget.

4) Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

Styret ber om at forslaget avvises.

7.2 Stanse alle prosjekter som vi ikke har sparepenger for - forslagsstiller: Ian Naysmith

Stanse prosjekter som vi har ikke nok sparepenger for.

Forslag til vedtak: Spar penger og redusere husleie samtidig.

Styrets innstilling: Styret tar alle saker av stor økonomisk betydning for eierne til avstemming i generalforsamlingen. Den flertallsbeslutningen som blir vedtatt, blir bindende for styret. Slik styret forstår forslagsstiller, mener han at vi skal spare opp egenkapital før nye prosjekter kan gjennomføres. Den eneste måten å bygge opp egenkapital, er å øke fellesutgiftene.

Når det gjelder lekeplass prosjektet, medfører det ikke riktighet at borettslaget brukte 777.0000,- på dette. Vi fikk støtte fra Sparebankstiftelsen på nok 300.000,-

Jongskogen Borettslag vil måtte bruke midler på rehabilitering i årene som kommer, og styret mener finansiering av dette må gjøres gjennom økte felleskostnader, låneopptak og stor fokus

på en streng kostnadskontroll.

Styret ber om at forslaget avvises.

8. Budsjettforslag for 2025

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen
Styremedlem, Khurram Baig
Styremedlem, Kaja Emilie Hjorteland Lyng
Styremedlem, Håvard Kjellmo Arnestad
Styremedlem, Anja Andreassen
Varamedlem, Jan Holte

9.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Raymond Strand Abrahamsen - velges for 2 år.

9.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: Anja Andreassen - velges for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Müller - velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Thomas Müller - velges for 1 år.

9.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**:
<https://abbl.bbl.no/minside>

Med vennlig hilsen
Jongskogen Borettslag
Styret

Jongskogen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Raymond Strand Abrahamsen, Harbitzalleen 4b
Styremedlem, Anja Andreassen, Måneveien 34
Styremedlem, Khurram Baig, Hildertunet 8
Styremedlem, Håvard Kjellmo Arnestad, MÅNEVEIEN 36
Styremedlem, Kaja Emilie Hjorteland Lyng, MÅNEVEIEN 32
Varamedlem, Jan Holte, Måneveien 30

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 85 andeler. Selskapets navn er Jongskogen Borettslag med org.nr.: 954641961 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441538

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jongskogen Borettslag bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 2 081 893,-.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av Raymond Strand Abrahamsen (Styreleder), Khurram Baig (Styremedlem), Kaja Emilie Hjorteland Lyng, (Styremedlem), Håvard Kjellmo Arnestad (Styremedlem), Anja Andreassen (Styremedlem) og Jan Holte (Varamedlem)

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 18. juni 2024, siden den gang har vi avholdt 7 styremøter.

Parkering/garasje:

Parkeringsansvarlig har jobbet mye med å kartlegge behovet for parkering og rydde opp i eldre saker med uklare tildelinger ol. Etter en innkjøringsperiode med noen utfordringer, er styret nå godt fornøyd med den nye parkeringsvakt ordningen.

Fellesgarasjen brukes fortsatt til lagring av utstyr som ikke er tillatt, det samme gjelder for garasjene. Dette faller under samme reglement som for fellesgarasjen. Styret er opptatt av dette først og fremst på grunn av sikkerheten, da spesielt brann.

Bredbånd:

Borettslaget besluttet å bytte leverandør av bredbånd. Både installasjonen og oppstarten ble mer utfordrende for borettslaget enn ønskelig. Hovedutfordringen var en meget forsinket leveranse fra den nye leverandøren Telia. Da dato for installasjonen endelig ble satt, glemte Telia å formidle dette til styret. Det medførte at vi ikke fikk sagt opp avtalen med Viken Fiber til rett tid. Vi hadde en periode med overlappende leveranser og kostnader fra begge leverandørene. Styret mente Viken Fiber tolket avtalen og punktet om oppsigelse feil, og etter flere innsigelser fra oss, aksepterte Viken Fiber vår tolkning av avtalen. De har nå betalt tilbake for mye fakturert for perioden. Telia kompenserer oss for månedene med overlappende kostnader, slik at borettslaget ikke lider noe økonomisk tap.

HMS:

Styret har stort fokus på HMS, og har kjøpt inn et HMS-system fra ABBL. Vi er spesielt opptatt av brannssikkerhet og ber derfor våre beboere om å ikke hensette eiendeler på fellesarealer. Rydding i garasjen har også vært et fokus i forhold til HMS.

Borettslaget hadde el-kontroll av Elvia på fellesanlegget sommeren 2024. Det ble påvist noen mindre avvik. Elektriker har sendt inn sluttprotokoll til Elvia, avvikene er lukket og saken er avsluttet. Styreleder har sendt inn egenkontroll og HMS rapport for inneværende periode. Styret har opparbeidet rutiner for internkontroll og HMS for borettslaget.

El-bil lading:

Vi har hatt mange utfordringer med Elaway det siste året. Det virker nå som om anlegget er i full drift, uten store avvik. Dersom du/dere opplever utfordringer, ber vi dere ta kontakt både med Elaway og styret.

Drift:

Det hopper seg opp mer og mer med "søppel", i form av møbler etc. i flere av oppgangene. Dette er meget alvorlig i forhold til brann/HMS, i tillegg til at det er veldig sjenerende for våre beboere. Styret oppfordrer innstendig beboere til å ikke bruke fellesarealer som søppelplass. I tillegg blir det kastet mye avfall som ikke hører hjemme i containerne. Dette medfører at disse blir fulle og vi må bestille ekstra tømning, som fører til store ekstrakostnader for borettslaget.

Det er inngått serviceavtale på fyringsanlegg med Rørlegger Sentralen AS.

I høst har vi hatt en stor opprydding i skogen. Det har blitt felt mange trær som enten var skadet eller døde, med stor risiko for å falle ned. Nå vil skogen holde seg bra i mange år framover.

Under en av høststormene falt det trær over strømledningene. Vi fikk trærne fjernet. Kostnaden ved dette ble dekket av forsikringselskapet.

Styret har tatt ut grøntavtalen fra vaktmestertjenesten og har inngått en ny avtale.

Borettslaget har fått ny saksbehandler hos ABBL.

Dugnadene ble avholdt 5. mai 2024.

Styret har begynt å se på muligheten for å montere solcellepanel på borettslagets tak. Det vil kunne bidra til at vi er selvforsynte med strøm til vårt fyringsanlegg og strøm på fellesarealer. Se egen sak på Generalforsamlingen.

Vi har klaget på Bærum kommune for å ha utført endringer på leiligheten og ført rør gjennom branndekke og på fellesareal uten å søke styret i borettslaget.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Radiatorer:

Prosjektet med bytte av radiatorer vil fortsette. Det ble byttet noen kritiske (ikke fungerende) radiatorer i januar. Dersom borettslagets økonomi tilsier det, vil resten av radiatorene bli byttet i løpet av høsten 25 og våren 26. Styret jobber med alternative løsninger og finansiering av prosjektet.

Ventilasjon:

Systemet fungerer nå bedre enn tidligere, men det jobbes fortsatt med å justere anlegget. Det er Solland AS som utfører arbeidet. Styret jobber med å sjekke ut muligheten for felles avtrekk fra leiligheten over tak. Vi har jevnlig klager på matlukt gjennom ventilasjonssystemet. Denne luktsmitten kommer som regel som følge av at enkelte leiligheter kobler kjøkkenventilator til gårdens ventilasjonssystem. Dette er ikke lov og styret gjentar på nytt at det kun er lov med avtrekksvifte med kullfilter.

Glass på balkonger:

Vi har hatt et stort prosjekt for å utbedre feil og mangler på glass og deler til glassvinduene på balkongen. Alle innmeldte skader/feil på glass på balkonger er utbedret.

Skader på balkonger/fasade:

Entreprenøren vil starte arbeidet med å utbedre mindre skader/feil på balkongene i løpet av mai.

Styret i Jongskogen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Jongskogen Borettslag, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 346 365	6 341 364	6 345 784	7 037 203
Annen driftsinntekt	2	277 269	285 423	190 910	202 420
Sum inntekter		6 623 634	6 626 787	6 536 694	7 239 623
Kostnader					
Lønnskostnad	3	212 688	206 560	205 380	235 135
Kostnad lokaler	4	3 027 998	2 768 625	2 649 800	2 875 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	7 972	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	478 784	1 100 608	510 000	200 000
Periodisk vedlikehold	7	0	64 625	0	0
Annen driftskostnad	8	822 272	986 861	990 000	776 250
Sum kostnader		4 541 741	5 135 250	4 355 180	4 086 385
Resultat før finansielle poster		2 081 893	1 491 537	2 181 514	3 153 238
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	18 984	30 749	26 000	500
Finanskostnad	10	2 171 280	1 750 966	2 050 000	2 068 654
Sum finansielle poster		-2 152 296	-1 720 217	-2 024 000	-2 068 154
Årsresultat		-70 402	-228 681	157 514	1 085 084

Balance Jongskogen Borettslag, 2024

	Note	Balance 2024-12	Balance 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	19 026 203	19 026 203
Sum varige driftsmidler		19 026 203	19 026 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 026 203	19 026 203
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		184 507	164 401
Andre fordringer	12	286 233	4 617
Sum fordringer		470 739	169 017
Bankinnskudd, kasse o.l	13	344 994	645 247
Sum omløpsmidler		815 734	814 265
Sum eiendeler		19 841 936	19 840 467

Balanse Jongskogen Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-18 944 229	-18 873 827
Sum egenkapital		-18 935 729	-18 865 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	37 179 932	37 190 048
Øvrig langsiktig gjeld	17	1 072 300	1 072 300
Sum langsiktig gjeld		38 252 232	38 262 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 301	200 529
Forskudd innbetalinger		48 623	133 087
Annen kortsiktig gjeld	18	120 510	109 830
Sum kortsiktig gjeld		525 434	443 447
Sum gjeld		38 777 666	38 705 795
Sum egenkapital og gjeld		19 841 936	19 840 467

Jongskogen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Raymond Strand Abrahamsen
Styreleder

Khurram Baig
Styremedlem

Kaja Emilie Hjorteland Lyng
Styremedlem

Håvard Kjellmo Arnestad
Styremedlem

Anja Andreassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 685 784	2 702 328	2 685 784	2 837 203
Brensel	1 200 036	1 200 036	1 200 000	1 350 000
Tv/internett	412 080	406 980	410 000	200 000
Avdrag ordinære lån	61 012	732 144	0	600 000
Renter ordinære lån	1 987 453	1 299 876	2 050 000	2 050 000
Sum	6 346 365	6 341 364	6 345 784	7 037 203

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	10 293	0	0
Garasjeinntekter	106 512	80 570	83 040	110 000
Oppstillingsplass	78 038	55 470	55 450	60 000
Utleid lokale	400	85 000	1 000	1 000
Strøm el-bil	62 931	1 187	0	0
Vaskeriinntekter	7 969	31 483	30 000	10 000
Velforeningskontigent	21 420	21 420	21 420	21 420
Sum	277 269	285 423	190 910	202 420

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	95 004	90 834	0	0
Påløpte feriepenger	9 500	5 200	0	0
Påløpte feriepenger	1 900	0	0	0
Styrehonorar	80 000	85 000	80 000	205 000
Honorar styreleder	0	0	100 000	0
Arbeidsgiveravgift	24 676	24 793	25 380	30 135
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 608	733	0	0
Sum	212 688	206 560	205 380	235 135

Sameiet har en deltids ansatt.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	808 855	717 767	809 300	850 000
Vaktmestertjenester	149 110	217 140	160 000	120 000
Lys, varme, energi	1 355 208	1 492 673	1 344 000	1 350 000
Renhold	127 332	121 500	125 000	130 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	201 698	65 971	66 500	200 000
Sommer- og vinterkostnader	385 795	153 575	145 000	225 000
Sum	3 027 998	2 768 625	2 649 800	2 875 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	7 972	0	0
Sum	0	7 972	0	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	455 690	92 134	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	68 106	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	15 094	822 282	300 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	114 087	200 000	200 000
Forsikringsskadesaker	8 000	4 000	0	0
Sum	478 784	1 100 608	510 000	200 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	64 625	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	185 125	176 678	177 500	195 000
Honorar for juridisk bistand	0	4 446	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	14 998	16 500	0
Elektronisk kommunikasjon	780	0	1 500	1 500
Porto og andre forsendelseskostnader	5 950	5 385	7 500	6 000
Elektroniske fellesavtaler	295 806	406 608	410 000	200 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	2 500	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	21 250	21 250	22 000	21 250
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 000	6 000
Kontingent boligbyggelaget	42 500	42 500	42 500	42 500
Forsikringspremie	258 931	294 740	300 000	290 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	9 157	0	0
Bank og kortgebyrer	6 280	9 385	6 000	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 650	1 714	3 000	8 000
Sum	822 272	986 861	990 000	776 250

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	18 302	1 768	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	287	471	1 000	500
Renter plasseringskonto	396	0	0	0
Finansinntekt	0	28 510	25 000	0
Sum	18 984	30 749	26 000	500

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	2 171 280	1 750 966	2 050 000	2 068 654
Sum	2 171 280	1 750 966	2 050 000	2 068 654

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	18 887 035	18 887 035
Tomter	139 167	139 167
Sum	19 026 202	19 026 202

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	286 233	0
Erstatningsmessige skader	0	4 617
Sum	286 233	4 617

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskonto)	14 203	14 197
Bankinnskudd (driftskto)	328 535	628 795
Skattetrekkkonto	2 256	2 256
Sum	344 994	645 247

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	8 500	8 500
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	300 000	300 000
Sum vedlikeholdsfond	300 000	300 000

Annen egenkapital

IB annen egenkapital	-19 173 827	-18 945 147
Fra årets resultat	-70 402	-228 681
Sum annen egenkapital	-19 244 229	-19 173 827

Sum egenkapital	-18 935 729	-18 865 327
------------------------	--------------------	--------------------

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	1 000 000	1 000 000
Pantelån	36 179 932	36 190 048
Sum	37 179 932	37 190 048

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gnr/bnr. Tinglyst pant er kr 42.500.000,-

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94907069111	94907061366
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.80 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	15.12.2051	15.11.2051
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	37 488 046
Lånesaldo 01.01:	1 000 000	36 190 048
Avdrag i perioden:	0	10 116
Lånesaldo 31.12:	1 000 000	36 179 932
Saldo 5 år frem i tid:	918 146	33 024 960

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061366	3	541 329	1 623 987
	8	513 929	4 111 432
	24	448 762	10 770 288
	38	426 053	16 190 014
	1	333 486	333 486
	1	307 074	307 074
	10	284 364	2 843 640
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907069111	3	14 962	44 886
	8	14 205	113 640
	24	12 404	297 696
	38	11 776	447 488
	1	9 217	9 217
	1	8 487	8 487
	10	7 860	78 600

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	928 300	928 300
Innskudd garasjer	144 000	144 000
Sum	1 072 300	1 072 300

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	2 256	2 256
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 258	2 258
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 608	733

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

Påløpte feriepengar	11 400	5 200
Påløpte renter	101 038	97 083
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	2 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Interim RF betaling	400	300
Sum	120 510	109 830

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	370 818	-63 107
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-70 402	-228 681
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-10 116	-337 394
Årets endring disponible midler	-80 518	-566 075
Disponible midler UB	290 300	370 818

Resultat og balanse med noter for Jongskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jongskogen Borettslag

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Kaja Emilie Hjorteland Lyng (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Håvard Kjellmo Arnestad (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Anja Andreassen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Khurram Baig (sign.)	22.04.2025

Til generalforsamlingen i Jongskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jongskogen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-25 06:51:13 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Jongskogen Borettslag:

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. ***Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.***

Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

- ~~Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng~~
 - ~~Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng~~
 - ~~Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng~~
 - ~~Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår~~
- ~~Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning~~

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøps-retten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftlig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.